



247/2021 KI HATÁSKÖRBEV Hozott PM. ELŐTERJ.

BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET

PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

1184 Bp., Üllői út 400. ☎:1675 Bp. Pf. 49. ☎:296-1300 🌐:www.bp18.hu

ELŐTERJESZTÉS VESZÉLYHELYZET KERETÉBEN MEGHOZANDÓ DÖNTÉSRE

Tárgy: Döntés településrendezési eszköz készítéséről

Előterjesztő: Petrovai László alpolgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46.§ (4) bekezdése így rendelkezik:

„46.§ (4) Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

Az előterjesztés tárgyát képező, magántulajdonban lévő 147759/17 hrsz.-ú ingatlan, az egykori laktanya területe a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre területén, a Péterhalmi erdőtől északkeletre, a Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területen helyezkedik el. A területet alapvetően kertvárosias lakóterületek veszik körbe, valamint a Halomi út és Kappel Emília utca menti nagyvárosias lakóterületek felől többlakásos társasházias beépítés határolja.

A nagy kiterjedésű ingatlanon felhagyott, romos laktanya épületek találhatóak, a terület jelenleg nem hasznosított. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti tervével (a továbbiakban: TSZT) összhangban a tervezés alatt álló új kerületi településrendezési eszközökben új kertvárosias lakóterület megvalósítása tervezett a területen, mely beruházás megvalósításához a meglévő épületek elbontása és a terep megfelelő rendezése is szükséges. Az elvégzett környezeti vizsgálat alapján, a terület korábbi használatából adódó esetleges szennyezettség okán kármentesítésre nincs szükség. A terület településfejlesztési szándékoknak is megfelelő hasznosíthatóságához új közterület kiszabályozása, a meglévő övezethatárok módosítása és új kertvárosias lakóterületi építési övezet kijelölése is szükséges.

A jelenleg hatályban lévő Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPSZ) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60. § (8) és (9) bekezdései, illetve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (1) bekezdése alapján 2021. december 31. napjáig alkalmazható.

Az Étv. 60. § (8) és (9) bekezdései értelmében:

„(8) A településrendezési eszközök 2013. január 1-je és 2021. december 31-e közötti készítésére és módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

(9) 2021. december 31-ét követően a településrendezési eszköz készítése és módosítása során nem alkalmazható.

a) e törvény 2012. december 31-én, és

b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályban lévő, településrendezési eszközre vonatkozó előírásai.”

A Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kereterről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével - 2021. december 31-ig alkalmazható.”

A fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján szükséges a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálata, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő kerületi építési szabályzat elkészítése legkésőbb 2021. december 31-ig.

A Képviselő-testület 31/2017. (II.23.) határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ). A határozat alapján a KÉSZ készítése – melyre az Önkormányzat írásos megállapodást kötött – jelenleg is folyamatban van, a tárgyi terület fejlesztését lehetővé tevő szabályozás a KÉSZ-be beilleszthető.

A terület tulajdonosa, a Tarkő Invest Kft. a fejlesztési elképzelések és az Önkormányzat településfejlesztési szándékainak összehangolása érdekében telepítési tanulmányterv elkészítésével bízta meg az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.-t. A telepítési tanulmányterv célja, hogy megjelenítse a terület fejlesztése révén kialakítani tervezett állapotot, bemutatja a tervezett fejlesztés komplex városrendezési feltételrendszerét és lehetőségeit, ugyanakkor a kerületi önkormányzat és a fejlesztő által megkötendő településrendezési szerződés műszaki megalapozását is szolgálja.

A településfejlesztési célok és a terület tulajdonosának ingatlanfejlesztési szándékainak összehangolására és a fejlesztések optimális megvalósítása érdekében településrendezési szerződés megkötése, illetve a területre vonatkozó építési szabályozás megalkotása szükséges annak érdekében, hogy a területre vonatkozó szabályozás ne keletkeztessen az Önkormányzat számára többlet kötelezettségeket, és a terület beépítése a kialakult környezetre nézve ne okozzon indokolatlan többlet terhelést.

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. Az Étv. 30/A. § (2) bekezdése szerint a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről. A szerződés tárgyáról ugyanezen szakasz (3) bekezdése rendelkezik.

„(3) A szerződés tárgya lehet különösen:

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.”

A fejlesztővel kötendő településrendezési szerződés megkötése előtt tehát a törvény értelmében a Képviselő-testületnek döntenie kell az azt megalapozó telepítési tanulmányterv elfogadásáról. A tanulmányterv elfogadása után nyílik lehetőség a településrendezési szerződés kidolgozására, véglegesítésére, abban a tágabb környezet fejlődését is szolgáló ráfordítások és vállalások, illetve egyéb feltételek rögzítésére. A területre vonatkozó építési szabályok KÉSZ-be illesztése a településrendezési szerződés megkötése után történhet meg.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi járványügyi veszélyhelyzet fennállása alatt testületi ülésre nem kerülhet sor, így a fentiekben részletezett, a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó döntést Polgármester Úr hozhatja meg. A döntés nélkül a terület fejlesztését lehetővé tevő településrendezési szerződés nem jöhet létre, az építési szabályok nem illeszthetők be a KÉSZ-be. A terület fejlesztése annak rendezésével és a hiányzó infrastrukturális kapcsolatok és ellátás kiépítésével az Önkormányzat és a kerület lakóinak érdekeit is szolgálja, így annak meghozatala indokolt és szükséges. A Polgármesteri döntés elmaradása a terület fejlesztésének előre beláthatatlan ideig tartó elhúzódását jelentené.

Fentiek figyelembevételével kérem tisztelt Polgármester urat, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (2) bekezdése értelmében a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó településrendezési ügy tekintetében úgy dönt, hogy az Önkormányzat az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján az előterjesztés 1. számú melléklete szerint elfogadja a Budapest XVIII. kerület 147759/17 hrsz.-ú, a Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területet érintő telepítési tanulmánytervet. A polgármester gondoskodik a terület tulajdonosával kötendő településrendezési szerződés előkészítéséről és aláírásáról, valamint a szerződés aláírását követően megteszi a szükséges intézkedéseket a kerület teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzat Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területre vonatkozó részének a telepítési tanulmányterv szerinti kidolgozására, illetve az ehhez szükséges eljárások lefolytatására.

Határidő: 2021. 06. 30.


Felelős: polgármester

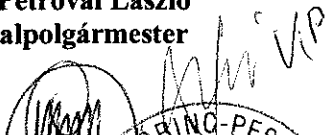
Budapest, 2021. MÁJ 10.

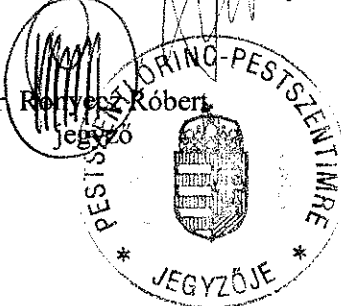
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Melléklet:

1. számú: Tanulmányterv

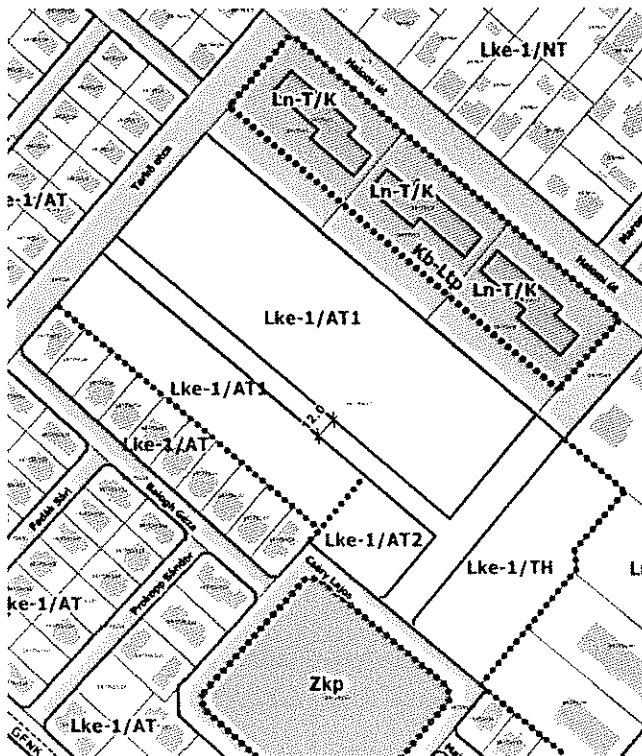

Petrovai László
alpolgármester


dr. Ronyecz Róbert
jegyző





TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
KÉSZÍTÉS ALATT ÁLLÓ ÚJ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ A 147759/17 HELYRAJZI
SZÁMÚ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE KAPCSÁN



MEGRENDELŐ
Tarkó Invest Kft.

TERVEZŐ
URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

Budapest, 2021. március

TERVEZŐK NÉVSORA



Településrendezési tervező,
ügyvezető:

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

honlap: www.urbanitas.hu

Településrendezési
munkatárs:

Vojnits Csaba Ferenc
Terv. jog.: TT 01-6112

Vojnits Csaba Ferenc

Komjáti Emőke Csilla
okl. települészmémők

Komjáti Emőke Csilla

A telepítési tanulmányterv, Budapest Főváros XVIII. kerület, Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzatával előzetesen egyeztetett, csökkentett tartalommal készül, melynek infrastrukturális, környezeti és közlekedési hatásait csak összefoglaló jelleggel vizsgáltuk, a tanulmány fő feladata a településrendezési szabályok adta viszonyok és lehetőségek feltárása.

TARTALOM

BEVEZETÉS

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CSÖKKENTETT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Az érintett terület rövid bemutatása
 2. A telek és a környezet **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ** vizsgálati bemutatása
 3. Beépítési terv
 4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
 5. Szabályozási koncepció
- CSAK ÖSSZEFOGLALÓ JELLEGGEL AZ ALÁBBIK:**
6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
 7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
 8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

BEVEZETÉS

BEVEZETÉS

A jelen tanulmányterv keretében a célként megfogalmazott tervezési feladat, a tervezési területen (147759/17 hrsz.), a jelenleg folyamatban lévő Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési anyagának - vonatkozó Szabályozási tervlapjain - a tervezési területen tervezett lakó célú fejlesztések megvalósításához jobban illeszkedő és azt lehetővé tevő szabályozás kialakítása, illetve a kertvárosias lakóterületi területfelhasználáson belül, a tervezett hasznosításhoz legjobban megfelelő építési övezetek kijelölése.

A feladat keretében új közterület kiszabályozása, a meglévő övezethatárok módosítása és új kertvárosias lakóterületi építési övezet kijelölése is szükséges.

A tervezési feladat része a tervezési program megvalósíthatóságának vizsgálata a hatályos településrendezési jogszabályi és tervi környezetben, valamint koncepcionális beépítési és szabályozási javaslat kidolgozása a hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez.

A telepítési tanulmányterv, Budapest Főváros XVIII. kerület, Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat) előzetesen egyeztetett, csökkentett tartalommal készül, melynek infrastrukturális, környezeti és közlekedési hatásait csak összefoglaló jelleggel vizsgáltuk, a tanulmány fő célja a településrendezési szabályok adta viszonyok és lehetőségek feltárása.

Amennyiben a tanulmányterv tartalma a későbbiekben az Önkormányzata részéről is támogatást kap, akkor a tanulmányterv tartalma a terveztetés alatt álló új Kerületi Építési Szabályzat anyagaiba épülhet majd be.

A terület tulajdonosa a Tarkó Invest Kft. a telepítési tanulmányterv elkészítésével az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.- bízta meg.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÖNKORMÁNYZATTAL ELŐZETESEN EGYEZTETETT, CSÖKKENTETT TARTALOMMAL

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

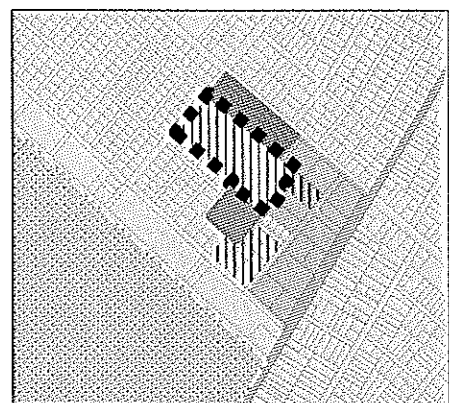
A tervezési terület Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre területén, a Péterhalmi erdőtől északkeletre, a Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területen fekszik.



A területet alapvetően kertvárosias lakóterületek veszik körbe, mely alól kivételt a Halomi út és Kappel Emília utca menti nagyvárosias lakóterületeken elhelyezett többlakásos társasházias beépítés jelent.

A tervezési területen – a hatályos budapesti TSZT-vel összhangban – új kertvárosias lakóterület megvalósítása tervezett, mely beruházás megvalósításához a meglévő épületek elbontása és a terep megfelelő rendezése is szükséges.

Az elvégzett környezeti vizsgálat alapján, a terület korábbi használatából adódó esetleges szennyezettség okán, kármentesítésre nincs szükség.



2. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATA

2.1. Az MATrT ÖSSZEFÜGGÉSEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 2. melléklete – *Az Ország Szerkezeti Terve* – és 7. melléklete – *Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve* – szerint a tervezési terület települési térségbe sorolt, így a hatályos TSZT szerinti Lke jelű kertvárosias lakóterületi kijelölés megfelel a magasabb szintű terveknek/előírásoknak.

Az MATrT egyéb mellékletei és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) mellékletei közül az alábbiak érintik még a tervezési területet:

- MATrT 3/4. melléklet – Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete *(a kerület teljes területét érinti)*
- MATrT 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete *(a kerület teljes területét érinti)*
- MR. 1/4. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete *(a kerület nagyobb részét érinti)*
- MR. 2/1. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések *(a kerület teljes területét érinti)*
- MR. 2/3. melléklet – Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések *(a kerület teljes területét érinti)*

A felsorolt érintettségek - a hatályos budapesti TSZT vonatkozó tervlapjai alapján - nem befolyásolják érdemben a jelen tanulmánytervben bemutatásra kerülő tervezett beruházást, mivel a felsorolt érintettségek a TSZT szintjén már vagy nem állnak fenn, vagy a kerületi KÉSZ-re vonatkozó általános szabályokat eredményeznek, amit nem ebben a mikro környezetben, hanem kerületi szinten szükséges kezelni.

2.2. A HATÁLYOS BUDAPESTI TSZT ÉS FRSZ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

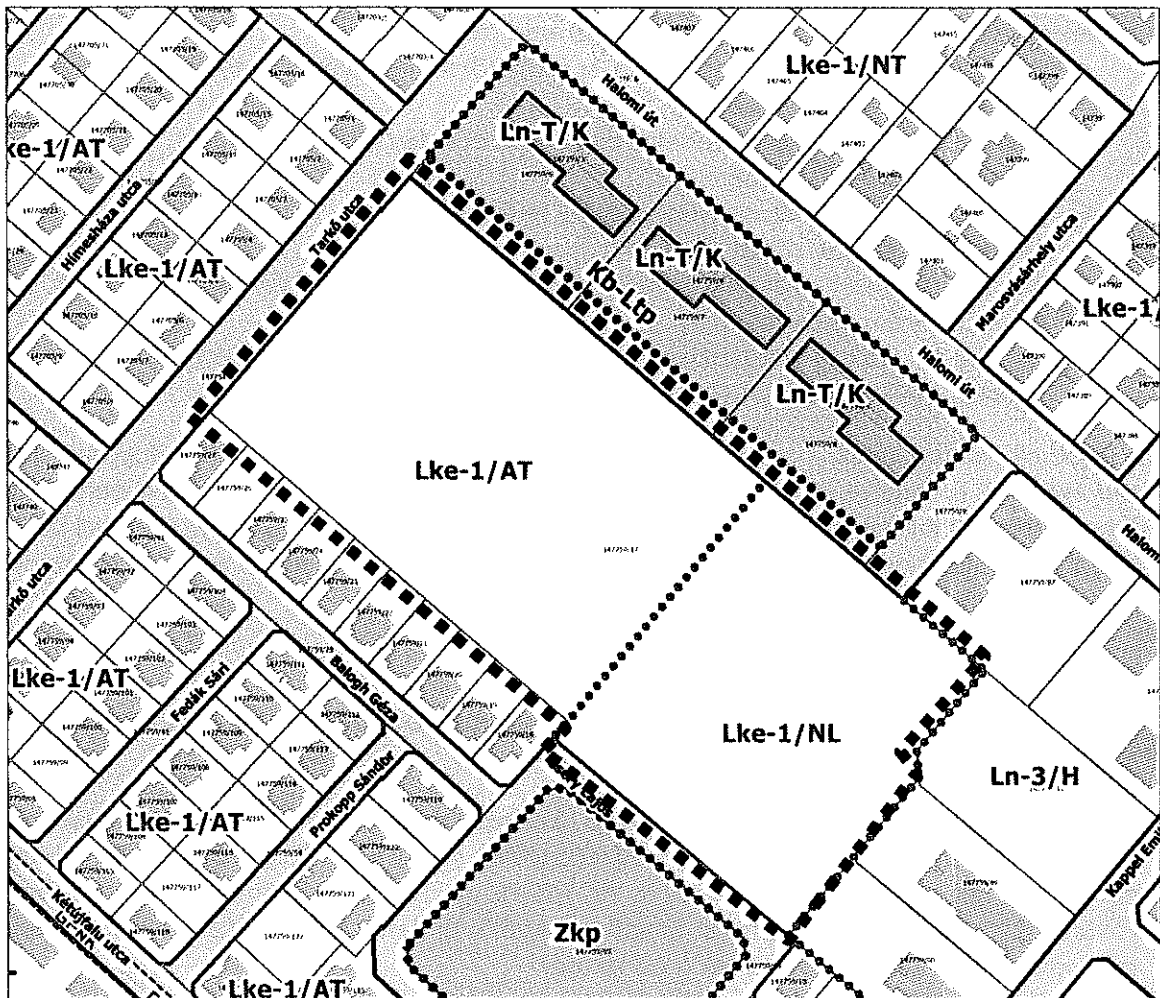
A tanulmányterv keretében bemutatásra kerülő, tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása, összhangban van a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti tervvel és az 5/2015. (II. 16.) számú rendeletével elfogadott Fővárosi Rendezési Szabályzattal is. Emiatt a készülő, új Kerületi Építési Szabályzat tervezett módosítása nem igényli ezen tervek módosítását.

A tervezési terület - a TSZT alapján - „jelentős változással érintett terület” és mint ilyen, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező fejlesztésre kijelölt területként nyilvántartott. Jelenleg a terület alulhasznosított és a tervezett fejlesztés feltételeként a terület belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni. Jelen tanulmányterv – ennek megfelelően - a készülő, új Kerületi Építési Szabályzat módosításának kapcsolódó javaslatát tartalmazza.

2.3. A KÉSZŐ, ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÖSSZEFÜGGÉSEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Bár a tervezési területre a jelenleg hatályos kerületi településrendezési terv még a régi jogszabályok alapján készült Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (PPVSZ), de jelen tanulmányterv már nem ehhez a tervhez, hanem a hatályos TSZT-n és FRSZ-en alapuló, készítés alatt álló, új Kerületi Építési Szabályzathoz képest tervezett módosításokat mutatja be, mivel a cél, hogy az új KÉSZ már a jelen tanulmánytervben szereplő módosításokat is beépítve kerüljön elfogadásra.

Az új KÉSZ munkaközi állapotának bemutatása:

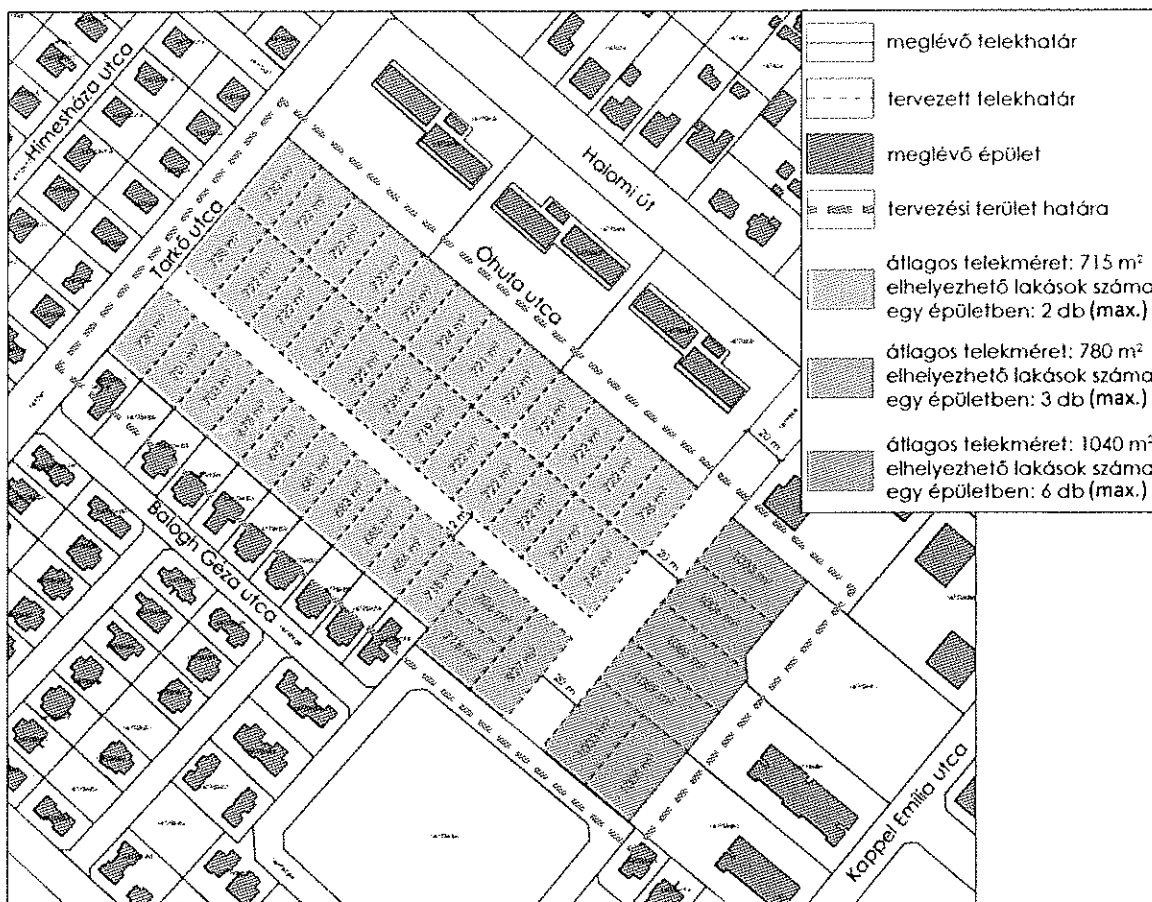


A KÉSZ jelenlegi, munkaközi állapota szerint a tervezési terület, a budapesti TSZT-nek is megfelelő kertvárosias lakóterületi építési övezetekbe sorolt. Nyugati fele Lke-1/AT jelű ún. aprótelkes építési övezetbe, míg keleti fele Lke-1/NL jelű, inkább intézményi funkció számára kijelölt építési övezetbe.

Jelen tanulmányterv ezen az állapoton javasol változtatni, mivel a területen a beruházói szándék nem elsősorban intézmények elhelyezése, hanem új kertvárosias lakóterületek kialakítása.

3. A TERVEZÉSI TERÜLET FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEINEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERVÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési területen tervezett fejlesztési elképzelés koncepcionális elemeit az alábbi ábrán foglaltuk össze:



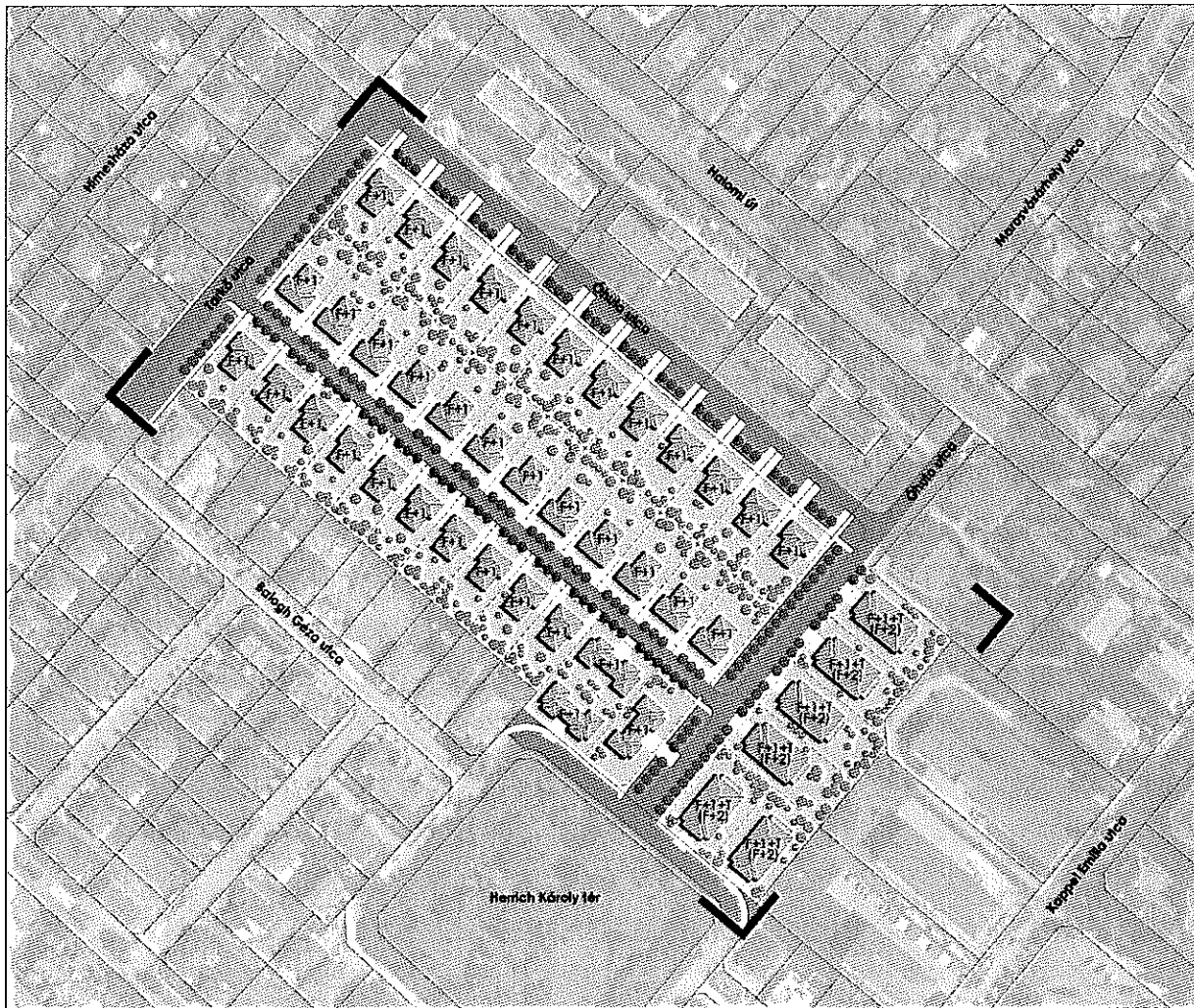
A fejlesztési koncepció szerint a teljes terület nagyobb részén az Lke-1/AT jelű, aprótelkes kertvárosias lakó építési övezet kijelölése javasolt, a kialakítható maximális lakásszám szabályainak módosítása mellett. E területen új telekosztás megvalósítását és telkenként kéttakásos lakóházak létesítését tervezi a beruházó, de a kisebb telekszélességű telkeken az 1 lakásos, önálló családiházias beépítés is reálisan elképzelhető.

A Herrich Károly tér és az Óhuta utca meghosszabbításának sarkán lévő területrészen, geometriai és városépítészeti szempontokat is figyelembe véve, kicsit nagyobb telkek és azokon vagy 3 lakásos sorházak, vagy 2 lakásos prémium lakóházak kialakítását tervezi a beruházó. Ez a javasolt telekosztás és tervezett épület-elhelyezés a megkezdett térfalat folytathatja a Herrich Károly tér körül, ugyanakkor biztosíthatja a tervezett fejlesztés keretében létrejövő új lakóutcák, a könyvekhez illeszkedő utcaképek kialakulását is.

A Kappel Emília utca menti nagyvárosias lakóterületeken elhelyezett többlakásos, többemeletes társasházias beépítés és az aprótelkes kertvárosias lakóterületek között, az Óhuta utca folytatása mentén kialakítandó telkeken, kisebb lakásszámú (egy épületben max. 6 lakás/telek), F+2 (vagy F+1+penthouse) méretű társasházias beépítés megvalósítása tervezett.

A bemutatott új kertvárosias lakóterületi egységek kiszolgálását új kiszolgáló utak biztosítják majd, melyek szervesen illeszkednek a meglévő kerületi úthálózati rendszerhez. Ennek keretében a Halomi út menti lakóépületeket megkerülő (Óhuta utca) burkolt út kikötése a Tarkó utcára indokolt lehet, illetve ugyanezen útnak a szabályozási terven történő helyes helybiztosítás szerepeltetése is szükséges, mivel a burkolt út jelenleg nem az erre a célra kiszabályozott területrészen, hanem attól északabbra halad.

A fejlesztési elképzelések alapján a tervezett beépítést az alábbi ábrán szemléltetjük:



KÖRNYEZETALKÍTÁSI JAVASLAT

Jelmagyarázat

-  tervezett épület
-  1-1 színszám
-  magánkert
-  köztéri zöldfelület
-  köztéri fasor
-  kocsibeálló
-  meglévő telekhatár
-  tervezett telekhatár
-  tervezési terület határa

0 m 25 m 50 m

M = 1 : 2000



4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett módosítás indokát jelentő tervezett kertvárosias lakóterületi beruházás részleteit a korábbiakban bemutattuk. Ennek kapcsán a készítés alatt álló új KÉSZ tartalmát kis mértékben módosítani szükséges, az alábbiak tekintetében:

- Új kertvárosias lakóterületnek megfelelő javasolt telekosztás feltűntetése a szabályozási terven a bemutatott koncepció alapján;
- Új kiszolgáló közterületek kiszabályozása, szintén a bemutatott koncepció alapján;
- Célszerű a KÉSZ Szabályozási tervén szereplő Ln-T/K és Kb-Ltp övezetek közti övezethatárt az Óhuta utca Tarkó utcára merőleges szakaszának valóságban elfoglalt helyéhez igazítani;
- A tervezett aprótelkes, a lakásszámok tekintetében módosított, kertvárosias lakóterületi építési övezet kiterjesztése a bemutatott koncepció szerint;
- Új kertvárosias lakóterületi építési övezetek kijelölése a tervezett 2-3 lakásos, sorházas, vagy ikres jellegű területre és a tervezett 6 lakásos, társasházas területre;
- Az építési szabályzat kiegészítése az újonnan kijelölésre kerülő építési övezetek tekintetében.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A KÉSZ tervezetének javasolt módosításai:

1. A KÉSZ-tervezet 32. § (2)-(3) bekezdései értelmében az Lke-1 jelű kertvárosias övezetekben általánosan a 800 m² alatti telkek esetében maximum 1 lakás, az 1000 m² alatti telkek esetében maximum 2 lakás, az 1000 m² feletti telkek esetében maximum 3 lakás helyezhető el telkenként. A fejlesztési koncepció szerint, a szomszédos aprótelkes területekkel analóg telekosztások mellett megvalósuló új telekállapotban, a tervezési terület aprótelkes részén létrejövő telkek átlagos mérete 715 m². Ez egyben azt is jelentené, hogy ezeken a telkeken csak 1 lakásos épületek létesíthetők a KÉSZ jelen tervezete szerint. A tervezési terület szomszédságában, hasonló telekméretűek mellett, telkenként 2 lakásos lakóházak valósultak meg, így a tervezési terület ezen részén is javasolt a 2 lakás megengedése. Emiatt vagy a jelenlegi Lke-1/AT jelű építési övezetben javasolt megengedni a 2 lakás elhelyezését, mely megoldás a kerület összes ilyen építési övezetbe sorolt területére kihatna, vagy a tervezési terület szempontjából az is megoldás lenne, ha csak ezen a területen kijelölésre kerülne egy új Lke-1/AT1 jelű, 2 lakás elhelyezését is megengedő új építési övezet. Ez utóbbi esetben a KÉSZ szövege a 33. § (2) bekezdése tekintetében az alábbi j) ponttal egészülhetne ki:

„j) Az Lke-1/AT1 jelű építési övezetben telkenként 2 lakó rendeltetés helyezhető el.”

2. A fejlesztési koncepcióban bemutatott 2-3 lakásos sorházi, vagy ikres jellegű telkekhez és a 6 lakásos társasházi telkekhez illő építési övezet jelenleg nincs a KÉSZ tervezetében, ezért ezen területekre mindenképpen javasolt új építési övezetek kijelölése. A sorházi, vagy ikres jellegű telkek maradhatnak alapvetően az aprótelkes kategóriában, így kialakulhatna egy új Lke-1/AT2 jelű építési övezet, mely

övezet kapcsán a KÉSZ-tervezet 33. § (2) bekezdése az alábbi k) ponttal egészülhetne ki:

„k) Az Lke-1/AT2 jelű építési övezetben telkenként 3 lakó rendeltetés helyezhető el.”

Ahhoz, hogy az AT1 és AT2 jelű új építési övezetekre is vonatkozzanak az AT építési övezet egyéb előírásai, módosítani szükséges a 33. § (2) bekezdésének első sorának az alábbi módosítását javasoljuk:

„Lke-1/AT, Lke-1/AT1, Lke-1/AT2 jelű építési övezetekben...”

A 6 lakásos társasházi telkek nem igazán sorolhatók meglévő alkategória alá, így ezen területek tekintetében egy teljesen új Lke-1/TH jelű építési övezet kijelölését javasoljuk. Az építési előírások alapvetően azonosak lehetnének az AT jelű, aprótelkes építési övezetekével, azzal a különbséggel, hogy az Lke-1/TH jelű építési övezetben telkenként 6 lakás elhelyezése is megengedett. A fentiek alapján a KÉSZ 33. §-a az alábbi (9) bekezdéssel egészülhetne ki:

„(9) Lke-1/TH jelű építési övezetben

a) az építési telkeken a lakó rendeltetésen túl szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató célú épület és kézműipari tevékenység is elhelyezhető el, az általános előírások betartása mellett.

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül
ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélessége 20 m, lehet

d) új épület elhelyezése esetén - amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli - az előkert méretének

da) az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek,

db) vagy amennyiben a da)-ban foglalt méret egyértelműen nem állapítható meg, az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkerti méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná legalább 3,0 m-nek kell lennie.

e) az oldalkert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,

f) a hátsókert mérete minimum 6,0 méter,

g) a 800 m² -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m² területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után pedig 25%,

h) telkenként 6 lakó rendeltetés helyezhető el.”

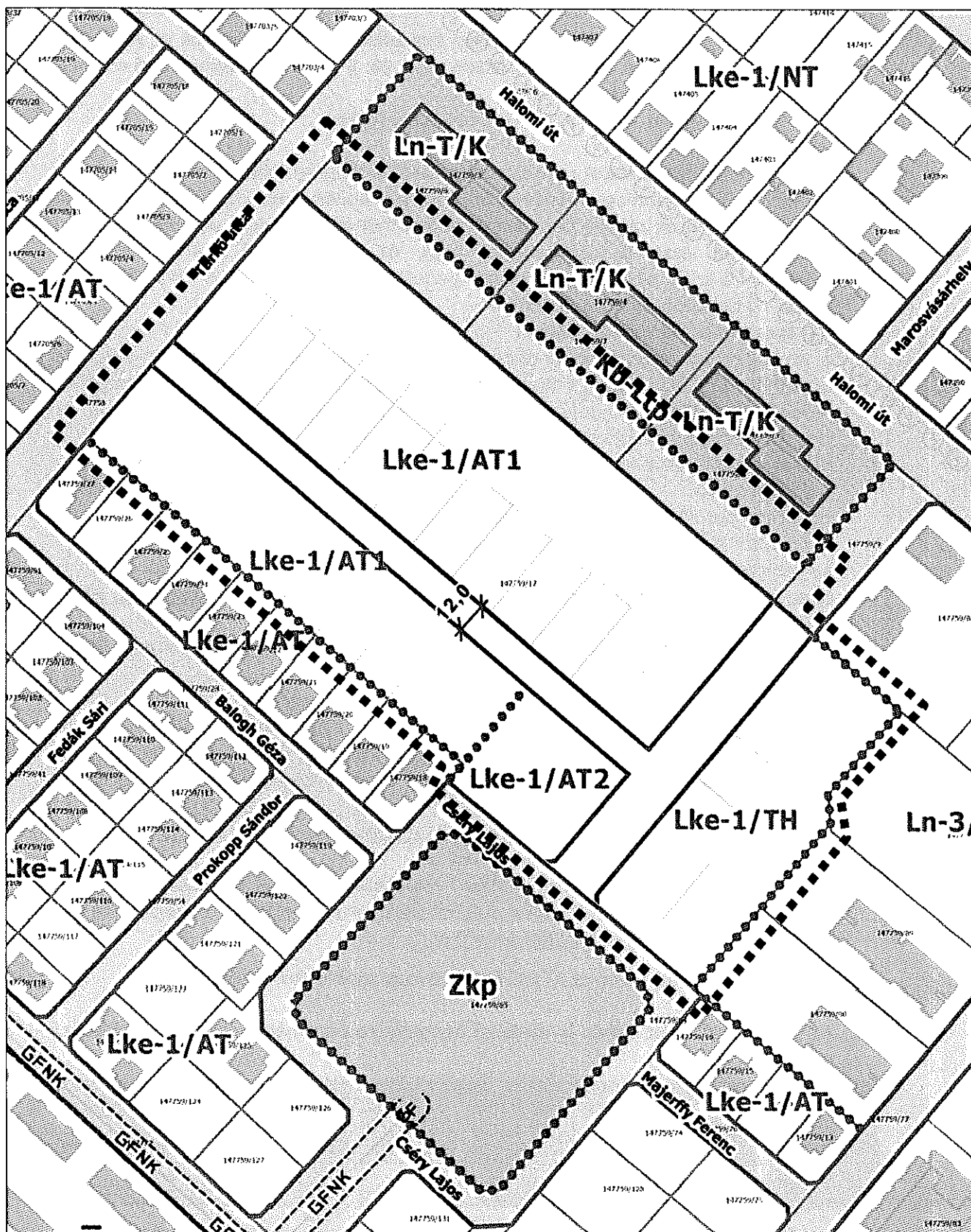
Az aláhúzással jelölt részek az AT jelű építési övezet előírásaitól eltérők.

3. A fentiek alapján az építési övezeteket összefoglaló paraméter-tábla az alábbiakkal egészülhet ki:

Lke-1 Építési övezet (jel)	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zárlati mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	
			Legnagyobb beépíthetőség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		Általános	parkolásra fordítható részlet
1 Lke-1/AT1	500 m ²	SZ	35%*	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2
2 Lke-1/AT2	500 m ²	SZ	35%*	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2
3 Lke-1/TH	1000 m ²	SZ	35%*	35%	3,0 m	8,0 m	50%	0,85	0,2

5.2. RAJZI MUNKARÉSZEK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A Szabályozási terv tervezett állapota (M = 1:2000):

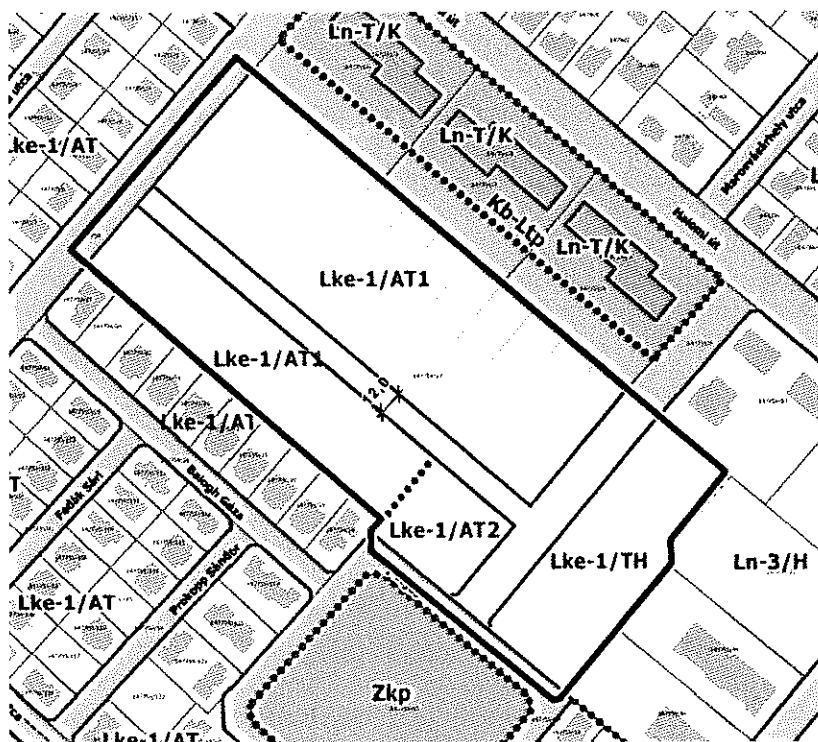


5.3. A TERVEZETT ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK MEGFELELTETÉSE A MAGASABB SZINTŰ ELŐÍRÁSOKNAK

A Fővárosi Rendezési Szabályzat szerint, az érintett területen és környezetében, az Lke-1 területfelhasználási kategórián belül maximum 0,8-as szintterületi sűrűséget kell tartani, mely 0,6-os általános szintterületi sűrűségből és 0,2-es parkolási célra használható szintterületi sűrűségből tevődik össze.

Ahhoz, hogy a tervezési területen kívül eső területekre jelen tanulmány ne legyen korlátozó hatással, mi a megfelelést a tervezési területen belülről igazoljuk, mely igazolással biztosítható, hogy a területen tervezett építési övezetek kijelölése nem lesz korlátozó hatással a területen kívül eső kertvárosias lakóterületekre.

Az alábbi ábrán – a TSZT területfelhasználási kategóriáinak szerkesztési szabályai szerint – fekete vonallal határoltuk le azt a területet, melyre az igazolást elvégeztük:



A lehatárolt terület összesen 40.334 m², melyen az FRSZ szabályai szerint, **24.200,4 m²** általános célú szintterület (0,6) és **8.066,8 m²** parkolási célú szintterület (0,2) helyezhető el.

A tervezett állapotban az Lke-1/AT1 és Lke-1/AT2 jelű építési övezetek területe – a határoló közterületek nélkül – 26.688 m², melyen 18.681,6 m² általános célú szintterület (0,7) és 5.337,6 m² parkolási célú szintterület (0,2) helyezhető el, a tervezett paraméterek mellett.

A tervezett állapotban az Lke-1/TH jelű építési övezet területe – a határoló közterületek nélkül – 6.229 m², melyen 5.294,65 m² általános célú szintterület (0,85) és 1.245,8 m² parkolási célú szintterület (0,2) helyezhető el, a tervezett paraméterek mellett.

Az Lke-1/AT1, Lke-1/AT2 és Lke-1/TH építési övezetek felkein tehát összesen **23.976,25 m²** általános célú szintterület és **6.583,4 m²** parkolási célú szintterület helyezhető el, mely értékek alatta maradnak az FRSZ-ben meghatározott maximumoknak.

6. A SZAKÁGI MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett módosítás keretében a meglévő és környező kertvárosias lakóterülethez illeszkedő új lakóterület kialakítása tervezett, melynek kiszolgálását szintén a környezet kialakult utcahálózatához illeszkedő utcarendszer szolgálja ki. Az újonnan kialakításra kerülő kiszolgáló utcákon felül, a tervezett állapotban az Óhuta utca Tarkó utcára merőleges szakaszát is javasolt kikötni a Tarkó utcára.

A terület már a jelenlegi KÉSZ-tervezet alapján is kertvárosias lakóterületként kijelölt, melynek kialakításához feltételezhetően a közmű feltételek rendelkezésre állnak a csatlakozó közterületeken, de a belső területek kiszolgálásához szükséges közműfejlesztések okán, a konkrét kapacitásigények ismeretében szükséges megkeresni az egyes szolgáltatókat.

A terület korábbi hasznosítása miatt elképzelhető lenne a területen a talaj szennyezettsége, ezért a Tulajdonos a GEO-KOVÁCS Kft-vel elkészíttette a terület környezeti állapotának vizsgálatát, melynek az alábbi eredménye született:

Összefoglalva az előbbieket megállapítható, hogy a területen az 1. és 3. fúrásban mutatkozó **kismértékű Ba, Cr (bárium, króm) szennyezés feltételezhetően csak pontszerűen jelentkezik és éppen hogy csak meghaladja a területre vonatkozó (B) szennyezettségi határértéket.**

A toxikus fém és félfém szennyeződésekkel kapcsolatosan általánosan elmondható, hogy azok nem degradálódnak, továbbá jelenlegi formájukban - a szilárd fázisban - feltételezhetően oldhatatlan csapadék, vagy szeretlen és szerves kolloidok felületén kicserélhető és specifikusan adszorbeált formában vannak jelen. A toxikus fémek kötöttségét jelen körülmények között elsődlegesen a befogadó közeg, illetve az abban időszakosan helyet foglaló víz pH-ja, valamint az abban bekövetkező esetleges változás (számottevő változás) határozza meg.

Mivel a talaj Ba, Cr (bárium, króm) szennyezettsége csak lokálisan fordul elő, és a területen települt agyag, iszap rétegek csökkenthetik annak vertikális irányú mozgását, továbbá a felszín alatti víz mélyen helyezkedik el, valamint a szennyezés felszíni vízbe jutásának kockázata csekély, **műszaki beavatkozás nem javasolt.**

A tervezett módosítás keretében a KÉSZ-tervezet szerinti előzetesen meghatározott minimális zöldfelületeken nem javasolunk változtatni, így e tekintetben jelentős hatás nem várható.

A tervezési területet nem érinti sem a NATURA2000 területe, sem az Országos ökológiai hálózat övezetei. A területen nem található országos, vagy helyi természeti védelem alatt álló érték sem, így a tervezett módosítás kapcsán a környezeti értékek sérülésének lehetősége nem áll fent a tervezési terület vonatkozásában.

A tervezési területen művi érték sem található.

Bár a tervezési terület a jelenlegi KÉSZ-tervezetben is kertvárosias lakóterületként tervezett, de a jelen tanulmányban javasolt módosítás a kialakítható lakások maximális számát is emeli, ezért ehhez kapcsolódóan végeztünk egy humáninfrastrukturális igény-becslést, mely korábbi tervezési irányszámokon alapszik.

A KSH 2020. évi adatai szerint a kerületben 102.345 lakosra 44.455 lakás jut. Ez 2,3 fő/lakás átlagértéket ad. Természetesen az új építésű, kertvárosias ingatlanok esetében realisabb, vásárlóközönség a fiatal családok csoportja és az ő esetükben akár 3-5 fő/lakás átlagot is elérheti a valós adat. Mindezt figyelembe véve, mi egy átlagos 3,5 fő/lakás értékkel számoltunk. A beépítési terv alapján a területen összesen 113 lakás helyezhető el, de érdemes figyelembe venni, hogy a terület a jelenlegi KÉSZ-tervezet alapján is beépülhetne, így a jelen módosítás kapcsán leginkább a többlet lakásszám után érdemes csak a becslést elvégezni. A tervben szereplő lakásszámot, csökkentve a jelenlegi KÉSZ-tervezet szerint elhelyezhető lakások számával, nagyságrendileg 80 lakással és abban ~280 fő lakossal számolhatunk, akik egy része nem feltétlenül új beköltöző, lehet köztük kerületen belüli átköltöző is. Minden szempontot mérlegelve a humáninfrastrukturális igény-becslést 250 főre készítettük el:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre magánülajdonú részre váltva (250 fő vagy 80 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+5 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+10 férőhely (3 korcsoportban elosztva, korcsoportonként 2-3 hely)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen ~ 24-25 tanuló (8 osztályban elosztva, korosztályonként 2-3 fő)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+6-7 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként 1-2 fő),
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik valós többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000- 16000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+1-2 férőhely
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600- 2000/fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	A jelenlegi könyvtárak és művelődési központok kielégítik a kerületi szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

Kiemeljük, hogy a táblázat becsléseket és abból is a lehetséges maximumokat tartalmazza. Az összes igény nem feltétlenül ekkora mértékben és nem feltétlenül egyszerre jelentkezhet a területen.